

# Platz für eine Familie oder 2 Parteien \*\*\* 4080 G Zweifamilienhaus in Gütersloh

33332 Gütersloh, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 4080 G



Wohnfläche ca.: **139 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **385.000 EUR**



## Platz für eine Familie oder 2 Parteien \*\*\* 4080 G Zweifamilienhaus in Gütersloh

Objekt ID	4080 G
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	33332 Gütersloh Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche ca.	139 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	629 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1964
Zustand	gepflegt
Erschließung	teilerschlossen
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Garage, Gartennutzung, Massivbauweise, Parkettboden, Satteldach
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. fällig nach notariellem Kaufvertragsabschluss
Kaufpreis	385.000 EUR



## Objektbeschreibung

Ruhige Siedlungslage in Gütersloh-Nordhorn

629 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück

Modernisiertes Siedlungshaus, Baujahr 1964, Vollkeller, als Zweifamilienhaus nutzbar

Bedarfsausweis, Öl, 197,4 kWh (m<sup>2</sup>-a), EEK F

ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche, EG ca. 75 m<sup>2</sup> Wfl., DG ca. 64 m<sup>2</sup> Wfl.

überdachte Terrasse

inkl. Garage

## Ausstattung

Perfekt zum Süden ausgerichtet bietet der Garten eine große Rasenfläche zum Spielen und Toben. Die überdachte Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden zum Kaffee oder zum Grillen mit Freunden bzw. Familie ein. Dichte Stauden und Gehölze schaffen natürliche Grenzen zu den Nachbargrundstücken. Der Vorgarten ist ansprechend mit Stauden und Formgehölzen gestaltet.

Mit der kleinen Familie ziehen Sie unten ein und die separate Dachgeschosswohnung wird vermietet. Eine weitere Option wäre „Die Oma zieht mit ein.“ ...oder Sie gestalten das Haus zu einem großzügigen Einfamilienhaus um.

In den Neunziger Jahren begann man mit der Sanierung der Erdgeschosswohnung.

Das Bad wurde erneuert und die Badewanne wurde durch eine Viertelkreisdusche ergänzt. Helle Wand- und Bodenfliesen sind auch heute noch zeitgemäß.

2012 bzw. 2016 wurden die Fenster erneuert und die Haustür sowie die Seitentür ersetzt.

Durch die Verbindung von Wohnzimmer, Esszimmer und Küche wurde ein großzügiger Wohnbereich geschaffen. Auf der unteren Ebene befinden sich zwei Schlafzimmer, ein drittes Zimmer befindet sich im oberen Geschoss, wird jedoch zu der Wohnfläche im Erdgeschoss gerechnet. Ein heller Parkettboden sowie weiße Innentüren geben der Wohnung ein freundliches Erscheinungsbild.

Eine Steintreppe führt nach oben. Gegenüber dem separaten Zimmer im oberen Geschoss befindet sich ein WC.

Die Dreiraumwohnung mit kleiner Küche im Dachgeschoss bedarf einer Sanierung.

Das Bad mit Wanne besitzt mit grauen Wandfliesen und schwarz-weißen Mosaikfliesen den Charme der Sechziger Jahre. Kombiniert mit modernen weißen Sanitärobjekten und eventuell einer Walk In Dusche gelingt Ihnen ein pfiffiger Retro-Stil.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns in diesem Exposé weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen. Wir übernehmen für die Richtigkeit der an uns weitergegebenen Informationen keine Haftung.

## Sonstiges

### VERBRAUCHERINFO

1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung



eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden

2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat

LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de

GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp

3. Es besteht ein Widerrufsrecht

4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Energieausweis

Energieausweis	Wärmeerzeuger Ölbrennwert Viessmann 2009
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Info	Wärmeerzeuger Ölbrennwert Viessmann 2009
Ausstellungsdatum	02.10.2023
Gültig bis	01.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1964
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	197,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	F



## Lage

Gut gelegen, in einer Wohnsiedlung aus den Sechzigern. Stadtnah und doch im Grünen, in der Nähe der Carl-Miele-Straße erreichen Sie die großen Arbeitgeber bequem mit dem Fahrrad. Der nahe Schlingbreite Park sowie ein Bolzplatz für die Kids locken zur Beschäftigung im Freien.





Aussenansichten



die Hochterrasse



Garten



Straßenansicht



das Treppenhaus



Wohnraum





Esszimmer



Bad

Auf dem Weg in Ihr neues  
Zuhause, stehe ich für  
kompetente Beratung  
und Verständnis für Ihre  
persönliche Situation.



*Ihre Simone Polkläsener*



Sparkasse  
Gütersloh-Rietberg-Versmold

47850065

